



## Ordenanza Número 22 del Año Fiscal 2023-2024

Sesión Ordinaria del 30 de mayo de 2024

Presentada por el Honorable William E. Miranda Torres, Alcalde

Para autorizar al alcalde o su representante autorizado, a disponer del Antiguo Teatro Alcázar mediante la otorgación de un contrato de arrendamiento con opción de compra a favor de la Corporación sin fines de lucro *Nuestra Escuela, Inc.*, sin sujeción al requisito de subasta pública y de conformidad con el Código Municipal de Puerto Rico.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 107 del 14 de agosto del 2020, según enmendada, conocida como *Código Municipal de Puerto Rico* (en adelante, Ley 107-2020), en su Artículo 1.008, Poderes de los Municipios (21 L.P.R.A. § 7013), Incisos (e), (f) y (o), dispone entre otras cosas que los municipios tendrán los siguientes poderes:

- (e) Poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a este Código Municipal.
- (f) Vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.
- (o) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

Por otro lado, el Artículo 2.021 - Enajenación de Bienes (21 L.P.R.A. § 7186), reitera la facultad de los municipios de permutar, gravar, arrendar, vender, donar o ceder propiedad municipal con la aprobación de la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Establece que la venta y arrendamiento de



cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública con ciertas excepciones.

Además, el Artículo 2.030 - Arrendamiento Sin Subasta (21 L.P.R.A. § 7195), establece que, no obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 del Código Municipal, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

El Municipio Autónomo de Caguas es titular en pleno dominio del **Antiguo Teatro Alcázar**, ubicado frente a la Plaza Palmer, Calle Betances 59, Bo. Pueblo de Caguas. El mismo se compone de un edificio de unos 6,283 pc, originalmente destinado a teatro y cine, construido en concreto reforzado y armadura de hierro, sobre solar municipal de 848.00 mc, según el Registro de la Propiedad, reducido a 738.9801 mc, según mensura realizada en el 2007.

De acuerdo con el Informe de Valoración (Tasación) preparado por el Tasador Fernando Muñoz Vilella, Evaluador Profesional Autorizado (EPA-830, CG-215), con fecha del 30 de junio de 2023, el Alcázar tiene un valor total en el mercado de **DOSCIENTOS MIL DÓLARES (\$200,000.00)**. El Comité de Revisión de Informes de Valoración (CRIV) del Municipio Autónomo de Caguas evaluó dicho informe y lo endosó el 5 de octubre de 2023.

Esta histórica estructura fue construida en el 1930 y fue utilizada como teatro y cine hasta alrededor del 1967. Posteriormente, se utilizó para fines comerciales. Fue adquirida por el Municipio en el 2019 con la intención de rehabilitarla a su uso original (cine-teatro).

No obstante, aunque su fachada mantiene los rasgos “Art-Deco” que le distinguen, su interior fue seriamente alterado por sus titulares anteriores al punto que no queda nada del recordado Teatro Alcázar. La remodelación interior ocurrida entre los 60 y 70 incluyó la demolición del segundo piso (platea escalonada) donde estaban las butacas de ese nivel al igual que sus escaleras interiores. Las ventanas fueron tapeadas, se eliminaron la tarima, la fosa, los camerinos, espacios de lobby, la boletería, oficina y concesionario que había en el primer nivel. El espacio fue dividido en dos locales comerciales y la fachada a nivel de calle, alterada con dichos



finés. El patio lateral o callejón de servicio que era utilizado como acceso de artistas, salida de emergencias y otros usos, fue cerrado y convertido en un tercer local comercial, único ocupado actualmente por Gold Spot Jewelry, Inc., en calidad de arrendatario.

**Nuestra Escuela, Inc.**, ha notificado al Municipio su interés en arrendar con opción de compra la propiedad antes descrita. Similar a la intención que tuvo el Municipio al adquirirla, Nuestra Escuela se propone rehabilitarla como una sala de teatro intermedia, salón de actividades y para otros usos compatibles. Este nuevo espacio, estaría disponible para actividades cívicas y culturales, públicas y privadas, en adición al uso institucional de Nuestra Escuela, abonando a la continua reactivación de los alrededores de la Plaza Santiago R. Palmer.

Para esto, Nuestra Escuela cuenta con el apoyo de fundaciones interesadas en colaborar con la cultura en nuestras comunidades. Se trata de una entidad sin fines de lucro, debidamente organizada y operando bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Registro # 35079). Fundada en el Año 2000, actualmente ofrece servicios de educación a jóvenes y adultos que estén fuera de la escuela y no hayan completado la escuela superior. Opera desde sus facilidades principales ubicadas en la misma Calle Betances de Caguas, frente a la Plaza Palmer.

El trabajo que Nuestra Escuela viene realizando por los pasados 23 años con la educación pública de Puerto Rico es un acercamiento novedoso al problema de la deserción escolar. Han transformado la vida de miles de jóvenes y sus familias a través de un modelo de servicios único en la educación puertorriqueña basado en el apoyo de las dimensiones emocional, social, física y espiritual de los jóvenes que no tuvieron éxito en el sistema escolar tradicional.

Conscientes de su rol en la sociedad, se han dado a la tarea de ampliar su oferta académica y aumentar su capacidad física para poder aceptar y atender un mayor número de estudiantes. Para ello, han adquirido varias propiedades adicionales en nuestro Centro Urbano Tradicional, que han estado abandonadas o en desuso por años estando dispuestos a realizar una millonaria inversión de dinero en sus facilidades físicas y en la contratación del personal que sea necesario. En el pasado, hemos asistido a Nuestra Escuela para la adquisición del Antiguo Edificio Fernández Lema (Betances 73 y 75), hoy la elegante sede de dicha entidad.

Como parte de este esfuerzo, surge ahora la necesidad de contar con un espacio que sirva de sala intermedia de teatro, salón de actividades y para otros usos afines a sus propósitos educativos a la vez que aporta a la revitalización del Centro Urbano

*ALL  
muni  
Q-*



Tradicional y su actividad cultural. Para esto, han identificado nuestro **Antiguo Teatro Alcázar** como el sitio ideal.

La rehabilitación de este edificio va a requerir una fuerte inversión de fondos y aglutinar detrás del proyecto a personas y entidades conocedoras e interesadas en volver a la vida el Alcázar. La empresa privada, en particular Nuestra Escuela, Inc., cuenta con la agilidad y flexibilidad necesaria para lograrlo, teniendo como primer aliado para este proyecto a la reconocida Fundación Ángel Ramos.

Resulta de un alto interés público mantener y fortalecer entidades como esta en nuestra ciudad cubriendo la necesidad de nuestros jóvenes que no son atendidas apropiadamente por otras instituciones públicas o privadas. Nuestra Escuela, Inc., ha sido exitosa donde otros no han podido.

La Administración Municipal de Caguas y Nuestra Escuela, Inc., han convenido la otorgación de un contrato de arrendamiento con opción de compra del Antiguo Teatro Alcázar bajo las siguientes condiciones:

- 1) La propiedad será arrendada con opción de compra a Nuestra Escuela en su condición actual (“as-is”);
- 2) El contrato que se otorgue tendrá una vigencia no mayor de 60 meses. Nuestra Escuela podrá ejercer la misma en cualquier momento dentro de la misma;
- 3) El precio de venta será de \$200,000 (valor tasado), sólo si ejerce la opción dentro del término aquí establecido;
- 4) El precio de la opción de compra será de \$10,000 (5% del precio de venta). Esta cantidad será acreditada al precio de compraventa solo si se ejerce la opción dentro del término aquí establecido. De lo contrario, el 100% será retenida y se considerará ingreso del Municipio.
- 5) La renta mensual será de \$2,500 pagaderos los días primero de mes. En caso de que el pago no sea efectuado dentro de los primeros 5 días del mes, aplicará un cargo por atraso de \$125 por ocurrencia. La renta mensual realmente pagada, será acreditada al precio de compraventa sólo si se ejerce la opción dentro del término aquí establecido. De lo contrario, el 50% de la misma será retenida y se considerará ingreso del Municipio.
- 6) Se requerirá el pago de una fianza de \$2,500, equivalente a un mes de renta el cual no devengará intereses y será reembolsable luego de cubrir cualquier daño a la propiedad, cargos por atraso, renta vencida o cualquier otro cargo aplicable;
- 7) Los términos y condiciones generales del Contrato de Arrendamiento 2024-001432, que existe entre el Municipio y Gold Spot Jewerly, Inc. (Local Anexo), el cual vence el 30 de abril de 2024, serán honrados por al menos 12 meses



adicionales por Nuestra Escuela mediante la otorgación de un nuevo contrato privado con dicho establecimiento.

- 8) Los costos de mantenimiento, reparaciones, utilidades (agua, electricidad, internet, otros) y seguridad de esta propiedad será responsabilidad de Nuestra Escuela durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento;
- 9) El costo de toda mejora o reparación que se requiera para rehabilitarla al uso propuesto será de la entera responsabilidad de Nuestra Escuela. En caso de no ejercer la opción de compra dentro del término establecido, toda mejora quedará a favor del MAC libre de costo;
- 10) Nuestra Escuela deberá obtener y mantener vigente los seguros de responsabilidad pública y cualquier otro que le sean requeridos como parte del contrato de arrendamiento a otorgarse; y
- 11) Esta propiedad mantendrá su nombre original "Teatro Alcázar".

Por todo lo anteriormente expresado, se cumple racionalmente con nuestra política pública en favor de la educación a jóvenes y adultos cagüeños y de áreas limítrofes que se benefician de los servicios que brinda Nuestra Escuela.

Por tanto, esta Legislatura Municipal de Caguas entiende conveniente y necesario autorizar al alcalde otorgar un contrato de arrendamiento y opción de compra con Nuestra Escuela, Inc., para el arrendamiento de la propiedad antes descrita.

**RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAGUAS, PUERTO RICO:**

Sección 1.- Autorizar al alcalde o su representante designado, disponer sin sujeción al requisito de subasta pública de conformidad con el Código Municipal de Puerto Rico, la siguiente propiedad municipal:

*URBANA: Edificio de concreto reforzado y techo de azotea con armazón de hierro destinado a teatro, de catorce punto setenta y cinco (14.75) metros de frente por cincuenta (50.50) metros de fondo y doce (12) metros de altura, con instalaciones de agua y luz eléctrica, radicado en la Calle Betances 59 de Caguas, en solar de dieciséis (16.0) metros de frente por cincuenta y tres (53.0) metros de fondo, o sea, OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO (848.00) METROS CUADRADOS, en colindancias por el NORTE, su frente, con la Calle Betances; por el SUR, su fondo, con casa de Pablo J. Héreter antes, hoy Caguas Federal Savings; por el ESTE, izquierda entrando, con casa de Manuel y Luis Pérez Almela antes, hoy Manuel Pérez Almela; y por el OESTE, derecha entrando, con casa de Pedro Fernández. -----*

*Alc  
muni  
J-*

Consta inscrito en el Registro de la Propiedad, Sección Primera de Caguas, al Folio 1 del Tomo 776, Finca 25,295. Su número de catastro es: 225-045-050-05-001.

Sección 2.- Se autoriza este arrendamiento con opción de compra a Nuestra Escuela, Inc., una corporación organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico, entidad no partidista, operando sin fines de lucro y dedicada a gestiones o actividades educativas de interés público que promueven el bienestar general de la comunidad sin interrumpir ni afectar adversamente las funciones, actividades y operaciones municipales.


Sección 3.- Se autoriza al alcalde a establecer aquellas condiciones adicionales que sean necesarias o convenientes de acuerdo con la exposición de motivos de la medida y a realizar todas las gestiones necesarias para completar todos los trámites requeridos y otorgar el contrato de arrendamiento con opción de compra y eventualmente, la correspondiente escritura pública de compraventa, por el precio acordado a favor de Nuestra Escuela, Inc.

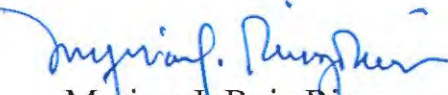
Sección 4.- Esta Resolución se otorga sujeta a que todas las agencias pertinentes emitan los endosos y permisos requeridos por ley o reglamento. Toda Resolución o Acuerdo que estuviere, en todo o en parte, en conflicto con esta Resolución, quedará por la aprobación de la presente derogada.

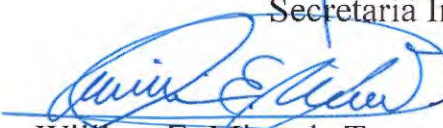
Sección 5.- Copia de esta Resolución, una vez aprobada, deberá ser remitida al Departamento de Finanzas, a la Oficina de Gerencia y Presupuesto y a la Secretaría de Desarrollo Económico Caguas Emprende.

Sección 6.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente haya sido aprobada por esta Legislatura Municipal y firmada por el alcalde.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Caguas, Puerto Rico, el 30 de mayo de 2024 y firmada por el Alcalde de Caguas, Puerto Rico, el 4 de junio de 2024.

  
Hon. Alberto R. Costa Berríos  
Presidente

  
Myriam I. Ruiz Rivera  
Secretaria Interina

  
Hon. William E. Miranda Torres  
Alcalde





## CERTIFICACIÓN

El Presidente y la Secretaria Interina de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Caguas, Puerto Rico, por la presente, **CERTIFICAN**:

Que la Ordenanza que antecede es copia fiel, exacta y original aprobada por la Legislatura Municipal de esta ciudad en la Sesión Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2024, titulada:

**ORDENANZA NÚMERO 22**

**AÑO FISCAL 2023-2024**

**PARA AUTORIZAR AL ALCALDE O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO, A DISPONER DEL ANTIGUO TEATRO ALCÁZAR MEDIANTE LA OTORGACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA A FAVOR DE LA CORPORACIÓN SIN FINES DE LUCRO *NUESTRA ESCUELA, INC.*, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA Y DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO.**

Que la indicada Ordenanza Número 22 fue aprobada con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores: Honorables Alberto R. Costa Berríos, Victoria Cintrón |Cruz, Juan José Velázquez Villares, Luis Raúl Pérez Rosario, Félix Guzmán Alejandro, Esteban Ramírez Del Valle, Ismael González Rivera, Antonio Cruz Gorritz, Félix O. Rivera Ortiz, Wenddy Lee Colón Martínez y Jason L. Domenech Miller

**EN CONTRA: NINGUNO**

**ABSTENIDOS: NINGUNO**

**VACANTES: UNA (1)**

**AUSENTES: Honorables: Sylvia Rodríguez Aponte, Miguel A. Cestero Cavo, Myrna L. Carrión Parrilla y Sonia Delgado Cotto.**

Y para remitir al Alcalde de Caguas, a los fines de su aprobación, expedimos la presente certificación que firmamos y sellamos con el sello oficial de este Municipio hoy 3 de junio de 2024.

Hon. Alberto R. Costa Berríos  
Presidente

Myriam I. Ruiz Rivera, MPA  
Secretaria Interina

Hon. William E. Miranda Torres  
Alcalde

Fecha aprobación: 4 de junio de 2024

Sello Oficial